

Señor

Juez Primero Civil del Circuito de Soledad.

E. S. M.

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO

RADICADO: 2013-00007-00

DEMANDANTE: BUSES Y AUTOS DE COLOMBIA S.A BYAC S.A

DEMANDADO: TRANSMECAR S.A.S

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN.

HERNANDO PEÑA MARTINEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.752.145 de Soledad, con T.P.# 40.390 del C.S: de la Jud., en mi condición de apoderado judicial de la parte demandada, de manera muy amable, manifiesto que, presento recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra del auto de fecha 18 de abril de 2023, por las razones a continuación pasan a referirse:

1. En tratándose de una actuación judicial los peritos deben seguir las reglas que el Estatuto procesal civil establece para la elaboración y rendición de los informes técnicos que se soliciten expresando no sólo las conclusiones de sus trabajos sino explicando además las razones técnicas y científicas en qué se fundamenta.

Sobre el particular la reciente jurisprudencia ha precisado que, resulta insuficiente la sola exposición de los resultados de las operaciones periciales practicadas y de las deducciones extraídas por el perito cuando no existen las explicaciones relativas al proceso lógico e intelecto que ha conducido a su obtención y cuando se omite la exposición y explicación de las razones por las cuales no es dable mantener otro criterio diferente.

En esa línea el argumento anterior debe estudiarse a la par de las reglas adjetivas de nuestro ordenamiento jurídico, es así cómo es pertinente recordar lo establecido en el artículo 226 del código general del proceso que señala que, *la prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos técnicos o artísticos, sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal sólo podrá presentar un dictamen pericial todo dictamen se rendirá por un perito*".

En el articulado en mención no solo se establecen algunas disposiciones generales, sino un mínimo de declaraciones e informaciones que debe contener el dictamen suscrito por el perito. Tales requisitos son los que hoy deben orientar la decisión del Despacho.

El *quid* del asunto es estudiar el avalúo a la par de los requisitos que establece los 226 ibidem, de cuyo ejercicio encontramos las siguientes falencias que de ninguna manera pueden pasar por desapercibidas:

- En el documento no se hace alusión a la identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración, obviando así lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 226 del código general del proceso.
- Así también, no se señala la dirección el número de teléfono número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito en atención a lo dispuesto en el numeral segundo del artículo 226 ib. En efecto, dicho dictamen fue rendido por un perito perteneciente a la lonja de propiedad raíz de Barranquilla de ahí que resultaba insoslayable que relucieran en el escrito los datos enunciados, sin embargo, en una desobediencia absoluta de la disposición en cita sólo se señaló el nombre del perito que elaboró la así:

de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor, se conserven.


JORGE DONADO SOJO
Avaluator RAA AVAL-8670082


FIDEL JACOBO SANTANA
Representante Legal
Director Centro de Avalúos
Corporativos.

- Como si lo anterior fuera poco y como puede verse en la imagen anterior, no se exteriorizó la profesión oficio arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración como tampoco se anexaron los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional técnica o artística obviando por supuesto lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 226 del código general del proceso.
- Se echó de menos también en el documento la lista de casos en los que haya participado en la elaboración de un dictamen en los últimos cuatro años en concordancia al numeral 5 del artículo 226 del Código Penal del proceso.
- El perito no declaró si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente según lo dispone el numeral 7 del artículo ib.
- No señaló si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.
- No señaló si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio.
- Siguiendo la línea de desatinos del avalúo no se relaciona ni adjuntó los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

2. Aunado a lo anterior, no se tuvieron en cuenta las observaciones de fondo presentadas respecto del avalúo rendido por el perito evaluador perteneciente a la lonja de propiedad raíz de Barranquilla

El Avalúo refiere un “método de comparación de mercado según la Resolución 620 del 23 de septiembre del 2008 el Instituto Geográfico Agustín Codazzi define que este enfoque comparativo considera las ventas y **ofertas de propiedades similares o sustitutas e información referente al mercado inmobiliario de la zona y establece un valor estimado mediante procesos que implican comparaciones.** En general, la propiedad

HERNANDO PEÑA MARTINEZ
Abogado
Derecho Civil - Laboral
Calle 40 N° 43-30 Ofc. 103. Tel: 3377406 cel: 312-6865123.
Email: pe.hernando@gmail.com
Barranquilla – Colombia

a tasar (una propiedad singular) se compara con las ventas u ofertas de propiedades similares que han sido o están disponibles para transacciones en el mercado abierto". Sin embargo, al momento de colocar en práctica dicha metodología el perito no usa referencias del mercado inmobiliario de la zona, sino de otras que nada tienen que ver con las características del predio enunciado, así:

NIT.890.104.408-8

- 3) GOMEZ VIEIRA S.A.
 Teléfono 300.880.6500
 Coordenadas 10.895.852 y -74.768.452 (Polonuevo)
 Área 17. Ha
 Valor \$ 13.600.000.000,00



- 5) KAREN CHARRIS
 Lote B 10
 Coordenadas 10.782.636 y -74.764.214 (Santo Tomas)
 Matrícula 041-110122
 Área 25. Ha
 Valor \$ 15.840.000.000,00



Homogeneización de datos de Mercado de lotes en expansión urbana

MUESTRA DE MERCADO PARA VENTA						
Lotes	Area (Ha)	Valor Venta	Valor (Ha) de Venta	Ajuste por oferta	Ajuste por ubicación	Valor del M2 ajustado de Venta
dato1	21,00	\$14.300.000.000	\$680.952.381	0,90	1,00	\$612.857.142,86
dato2	20,00	\$15.560.000.000	\$778.000.000	0,90	0,90	\$630.180.000,00
dato3	17,00	\$13.600.000.000	\$800.000.000	0,90	0,90	\$648.000.000,00
dato4	23,00	\$16.900.000.000	\$734.782.609	0,90	1,00	\$661.304.347,83
dato5	25,00	\$15.840.000.000	\$633.600.000	0,90	1,00	\$570.240.000,00
Promedio						\$624.516.298,14
Desviación estandar						35421655,85
Coeficiente de Variación						5,67
Mediana						\$630.180.000,00
Coeficiente de Asimetría						-\$0,92
Valor adoptado por ha						\$624.516.000

11. VALORACIÓN DE INMUEBLE

El pésimo estudio de mercado realizado para el avalúo presentado al desconocer el método enunciado le asignó un

valor irrisorio a los inmuebles que nada tiene que ver con los factores determinantes de su valor real.

Lo anterior, era suficiente para restarle merito al dictamen, y estudiar, el dictamen pericial aportado por parte del perito evaluador arquitecto Angel Avendaño Logreiga, quien plausiblemente señaló que:

*Como factores determinantes del valor de la tierra se identificó en primer lugar el desarrollo del sector en el cual se encuentra ubicado el predio, muy a pesar de ser considerado como expansión urbana, tiene en estos momentos un desarrollo urbanístico, en el cual se puede observar las diferentes viviendas unifamiliares construidas cercanas o colindantes al predio donde funciona la Nevada o zona terminal de la empresa Transmecar. También se destaca su localización dentro del casco urbano del municipio de Malambo y cercanías al parque Industrial de Malambo, así como su ubicación dentro del municipio de Malambo y la y la disponibilidad de servicios públicos. **Sitio en el cual se puede desarrollar proyectos urbanísticos de viviendas multifamiliares, bifamiliares y unifamiliares los cuales están permitidos dentro del P.B.O.T., además de comercio considerados en el grupo 1, lo mismo que proyectos recreativos del grupo 1. Razón por la cual para obtener el valor de la tierra, se emplea como factor determinante el Método de Mercado o Comparación.***

Aunado a lo anterior, en el estudio de mercado realizado por el Arquitecto Avendaño se tuvo en cuenta “predios similares al predio objeto de avalúo, los cuales se encuentran dentro del municipio de Malambo, con condiciones similares al predio objeto de avalúo, permiten realizar ejercicio, en el cual se proyecta un programa de vivienda de interés básica tipo unifamiliares, con la información existente, las cuales se encuentran es en las páginas inmobiliarias y se toman como referencia”, y no de sectores distintos al estudiado, como desafortunadamente lo hizo la Lonja de Propiedad Raíz, lo que permitió indudablemente que a los predios se le asignase su valor comercial real.

Mírese el proceso de las ofertas, **el cual fue realizado con predios que se encuentran en el Municipio de Malambo,** así:

HERNANDO PEÑA MARTINEZ
Abogado
Derecho Civil - Laboral
Calle 40 N° 43-30 Ofc. 103. Tel: 3377406 cel: 312-6865123.
Email: pe.hernando@gmail.com

Barranquilla – Colombia

Proceso de las ofertas:

1	Predio URBANO entre el casco urbano	Valor venta	1ha. 8429M2 MTR52	Valor/ha. \$1.600.000.000 valor /M2 \$ 160.000	MUNICIPIO MALAMBO DE	Código MC2770911 Metro Cuadrado.Com
2	Casa lote via Caracol Malambo	Valor venta	AREA HECT.	VALOR/HA. \$1.540.000.000 V/M2 \$ 154.000	MUNICIPIO MALAMBO	CODIGO 13093-M3033068
3	Predio MALAMBO	VALOR VENTAS	AREA 7HAS+ 6808M2	VALOR/HA.\$1.301.947.000 VALOR /MT2 \$130.194	MALAMBOLOTE VACIO.	ARENAS S.A. CODIGO 671-61445
4	LOTE CARACOLL-MALAMBO	VALOR VENTA	1HA. +6980M2	VALOR/HA. \$1.060.007.067V/R/MTR2 \$106.007	LOTE MALAMBO	CODIGO MC3317249 METRO2.COM
5	CASA MALAMBO	VALOR VENTA	AREA 1HA.+ 7900 MTR2	VALOR/HA. \$1.000.000 VALOR/MTR2 \$100.000	MALAMBO	CODIGO 67164834 METRO2.COM
						VALOR PROMEDIO \$130.040 Desviación Estandar 9.609 Coeficiente de Variación (V) 7.39% Coeficiente de Asimetría (A) 0.11 Límite Inferior \$120.431 Límite Superior \$139.649 Valor Adoptado por MTR 2. \$120.000

9 CONFERENCIAS GENERALES

Lo anterior, permite entrever que, el dictamen se aportó cumple con las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC. Asimismo, se han tenido en cuenta los Decretos 1420 de 1998, 422 de 2.000, y demás normas concordantes relacionadas con la actividad valuatoria en Colombia. Su espacio de negociación se establece considerando los resultados de una investigación exhaustiva de mercado, las condiciones actuales, las perspectivas físicas, políticas sociales y jurídicas del inmueble.

Así también, fue realizado teniendo en cuenta que se trata de un predio de condición expansión urbana, dedicado a la actividades habitacionales y comerciales actualmente, considerado como área de expansión urbana del municipio de Malambo, en el cual se pueden desarrollar diferentes proyectos, con usos compatibles como construcción de bodegas de almacenamientos, silos, y agroindustria, **características que por supuesto no tienen las zonas que se usaron para el estudio de mercado del avalúo comercial realizado por perito evaluador perteneciente a la Lonja de Propiedad Raíz.**

En consecuencia, el avalúo de los inmuebles acorde con las características del sector es el señalado en el dictamen realizado por el perito Angel Avendaño que cumple con las exigencias establecidas en el artículo 226 del Código General del proceso, así:

HERNANDO PEÑA MARTINEZ
Abogado
Derecho Civil - Laboral
Calle 40 N° 43-30 Ofc. 103. Tel: 3377406 cel: 312-6865123.
Email: pe.hernando@gmail.com
Barranquilla – Colombia

Mercado o Comparación.

10. RESULTADO DEL AVALÚO.

EL VALOR COMERCIAL POR METRO CUADRADO DE LOTE O PARCELAS 17 Y 18, EN EL BARRIO EL CARMEN DEL MUNICIPIO DE MALAMBO, DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO, ES EL SIGUIENTE.

No.	Descripción	Unid.	Cant.	Valor. Unit/M2.	Valor Total
<u>1.00</u>	<u>Terreno parcela 17</u>	<u>MTR2.</u>	<u>18.200</u>	<u>\$120.000</u>	<u>\$2.184.000.000</u>
<u>2.00</u>	<u>Terreno parcela 18</u>	<u>Mtrs2</u>	<u>9.120</u>	<u>\$ 120.000</u>	<u>\$ 1.094.400.000</u>

MEJORAS Y/O CONSTRUCCIONES: NO SE ESTIMARON.

ESPECIES Y/O CULTIVOS: NO SE ESTIMARON.

Valor total del Avalúo:

- 1) **Valor total de las parcelas \$ 3.278.400.000**
- 2) **Construcciones y/o mejoras N.A.**
- 3) **Especies y Cultivos N.A.**

DIR: CRA. 16 N° 31- 41, Barrio La Unión.
TEL. CEL. N° 318-7802753- 335-1478 Barranquilla - Colombia.

En virtud de lo anterior, la providencia debe revocarse, pues el avalúo decretado con base en el "dictamen" no cumplió con las exigencia establecidas en el artículo 226 del Código General del Proceso por lo que no es procedente establecer el avalúo de los inmuebles objeto del proceso ejecutivo soportados en dicha experticia, así como también, este no contiene un estudio de mercado serio con base en ofertas de inmuebles del sector sino de zonas totalmente distintas desconociendo las condiciones actuales, las perspectivas físicas, políticas sociales y jurídicas del inmueble.

Como desemboque a lo anterior, la falta de una investigación exhaustiva de mercado ocasionó que el valor asignado a los inmuebles por parte de la Lonja de Propiedad Raíz fuera irrisorio respecto de su valor real.

Con respeto,



HERNANDO PEÑA MARTINEZ
C.C. No. 8,752,145 de Soledad
T.P. No. 40,390 del C.S. DE LA J